

국세청 기준시가 적용방법에 관한 해설

- 공동주택의 사례를 중심으로 -

전 재 원

재정경제부 조세정책과 행정사무관

I. 머리말

현재 대부분의 재산 관련 조세는 재산의 내재가치에 따라 조세부담을 달리하는 종가세의 구조를 가지고 있어서 다른 세목의 조세와는 달리 과세대상 자산에 대한 평가를 전제로 하고 있다. 따라서 과세 대상 재산에 대한 정확한 평가체계는 세부담의 공평성, 납세자의 조세순응도 및 국민경제 등에 미치는 영향이 크다는 점에서 그 중요성이 인정된다.

양도소득세의 과세대상자산이 되는 토지 및 건물의 양도차익을 산정함에 있어서 양도가액과 취득가액은 원칙적으로 기준시가에 의한다.

기준시가지라 함은 토지·건물 등과 같

이 자산의 양도가액과 취득가액을 계산하기 위한 기준이 되는 가액으로서 국세청장이 결정하는 것, 시장·군수·구청장이 결정하는 것, 기타 법령의 방법에 따라 평가한 것등을 의미한다.

기준시가의 유형으로는 지가공시및토지등의평가에관한법률의 규정에 의한 개별공시지가와 납세지 관할 세무서장이 산정·고시한 금액 또는 국세청장이 고시한 배율방법에 의하여 평가한 가액(토지), 국세청장이 산정·고시한 가액(건물), 법정산식에 따라 산정하는 가액(지상권등·영업권 및 비상장법인의 주식 등)으로 대별할 수 있으며, 그 결정권자는 납세지관할 세무서장 또는 국세청장등이 된다.

이와 같은 기준시가는 양도소득세, 특별부가세, 상속세, 증여세, 부가가치세 등의 과세표준을 산정 하는 기준이 된다는 점에서 그 의의는 매우 크다고 할 수 있다.

본고에서는 특별히 공동주택에 관한 국세청 기준시가의 계산방법에 관하여 설명하고자 한다.

II. 기준시가 고시의 법적 근거

공동주택을 양도하는 자에 대한 양도소득세 과세시의 평가는 원칙적으로 기준시가(예외적으로 고급주택 양도, 투기거래, 단기양도 등의 경우에는 실지거래가액)에 의하고 공동주택을 상속 또는 증여 받은 자에 대하여 상속·증여세 과세시의 평가는 상속개시일 또는 증여일 현재의 시가에 의하는 것이나 시가를 산정하기 어려운 경우에는 기준시가에 의하여 평가하도록 되어있다.

국세청장은 소득세법 제99조 제1항 제1호 다목 및 상속세및증여세법 제61조 제3항의 규정에 근거하여 공동주택(이에 부수되는 토지를 포함한다)에 대하여는 건물의 종류·규모·거래상황 등을 참작하여 매년 1회 이상 토지와 건물의 가액을 일괄하여 산정·고시하고

있다.

III. 공동주택중 아파트에 대한 기준시가 적용방법

1. 적용대상

국세청장이 지정한 지역(2000. 7. 1부터 전국으로 확대)내의 모든 아파트(주상복합건물내의 아파트를 포함한다)에 대하여 국세청 기준시가를 적용한다.

2. 일반원칙

가. 양도, 취득 또는 상속개시 및 증여 당시 공동주택 기준시가액표상의 아파트 평형별, 등급그룹별 또는 동·호수별로 산정된 기준시가를 적용한다.

이 경우 당해 아파트에 부수된 토지의 가액은 포함된 것으로 한다.

나. 국세청 기준시가 고시가액은 '아파트등급그룹 구분표'에 의하여 A·B·C등급으로 고시가액이 큰 순서대로 분류하고 있다.

3. 취득시기에 관한 의제

1997. 1. 1일 이후 양도분부터는

1984.12.31 이전에 취득한 부동산(토지 및 건물)에 대하여는 1985. 1. 1에 취득한 것으로 보고 있다.

4. 취득당시 기준시가가 고시되지 아니한 아파트의 취득당시 기준시가 계산

양도당시에는 공동주택 기준시가가 고시되어 있으나, 취득당시에는 공동주택 기준시가가 고시되지 아니한 경우의 취득당시 기준시가에 대하여는 다음과 같이 ‘가’, ‘나’로 구분하여 산정한다.

가. 취득당시와 최초고시당시의 토지·건물 기준시가의 합계액이 다른 경우

1996. 7. 1 이후 양도분에 대한 공동주택의 취득당시 기준시가의 계산 방식은 ‘최초고시 공동주택 기준시가×(취득당시 토지·건물 기준시가 합계액÷공동주택 기준시가 최초고시당시의 토지·건물 기준시가 합계액)’이 된다.

위의 산식에서 “토지 기준시가”는 개별공시지가를 의미하며, “건물 기준시가”는 1995년까지 적용하던 지방세법상 과세시가표준액에 의하여 산정한 가액

을 말한다.

나. 취득당시와 최초고시당시의 토지·건물 기준시가의 합계액이 같은 경우

취득당시와 최초 고시당시의 토지·건물 기준시가의 합계액이 같은 경우로서 1999. 5. 7 이후 양도분에 대한 아파트의 취득당시 기준시가 산정방식은 아래의 두 가지 방법으로 구분되어 있다.

(1) 취득일로부터 최초 고시일까지 토지·건물에 대한 새로운 기준시가가 고시되지 아니한 경우의 기준시가의 계산 산식은 ‘최초고시 공동주택 기준시가×[취득당시 토지·건물 기준시가 합계액÷{취득당시 토지·건물 기준시가 합계액+(취득당시 토지·건물 기준시가 합계액-전기 토지·건물 기준시가 합계액)×(취득일로부터 최초 고시일까지 보유기간 월수÷토지·건물 기준시가 조정월수)}]’가 된다.

위 산식을 적용하여 계산한 취득당시의 기준시가가 최초고시 당시의 기준시가보다 많을 경우에는 최초고시당시의 기준시가를 취득당시의 기준시가로 한다. 여기에서 “토지·건물 기준시가 조정

월수"라 함은 전기의 기준시가 결정일부터 취득당시의 기준시가 결정일 전일까지의 월수를 말한다.

위 산식에서 "토지·건물 기준시가 조정월수"를 적용함에 있어 보유기간의 월수가 기준시가 조정월수 보다 많은 경우에는 기준시가 조정월수를 당해 보유기간의 월수로 보고, 기준시가 조정월수 및 보유기간의 월수계산에 있어서 1월 미만의 일수는 1월로 한다.

전기 기준시가지라 함은 취득당시의 기준시가 결정일 전일의 당해 양도자산의 기준시가를 말한다.

또한, 전기 기준시가가 취득당시의 기준시가지보다 많은 경우에는 취득당시의 기준시가를 전기의 기준시가로 본다.

그리고 위 산식은 토지와 건물의 기준시가 조정월수가 같은 경우에만 적용하며, 조정월수가 서로 다른 경우에는 토지와 건물을 각각 계산하여 이를 합한 금액으로 한다.

(2) 최초 고시일로부터 2월이 되는 날이 속하는 월의 말일까지 토지·건물에 대한 새로운 기준시가가 고시되어 거주자가 아래 산식을 적용하여 「양도소득세 과세표준 확정신고」를 하는 경우의 기준시가의 계산 산식은 '최초고시 공동

주택 기준시가×[취득당시 토지·건물 기준시가 합계액÷(취득당시 토지·건물 기준시가 합계액+(새로운 토지·건물 기준시가 합계액-취득당시 토지·건물 기준시가 합계액)×(취득일부터 최초 고시일까지 보유기간 월수÷토지·건물 기준시가 조정월수)]가 된다.

5. 양도·취득당시의 공동주택 기준시가가 동일한 경우의 양도당시 공동주택 기준시가 계산

보유기간중 새로운 공동주택 기준시가가 고시되지 아니함으로써 양도·취득당시의 공동주택 기준시가가 동일한 경우로써 1999. 5. 7 이후 양도한 양도당시 공동주택 기준시가 계산 방식은 다음의 세 가지로 구분된다.

가. 취득일이 속하는 연도의 다음 연도 12. 31 이전에 양도하는 공동주택에 대하여 양도일까지 새로운 기준시가가 고시되지 아니한 경우의 양도당시 기준시가 계산 방식은 "취득당시 공동주택 기준시가+(취득당시 공동주택 기준시가-전기 공동주택 기준시가)×(양도자산 보유기간 월수÷기준시가 조정월수)"가 된다.

위의 산식에 의하여 계산한 양도당시의 기준시가가 취득당시의 기준시가 보다 적은 경우에는 취득당시의 기준시가를 양도당시의 기준시가로 한다.

‘기준시가 조정월수’라 함은 전기의 기준시가 결정일부터 취득당시의 기준시가 결정일 전일까지의 월수를 말한다.

‘전기의 기준시가’라 함은 취득당시의 기준시가 결정일 전일의 당해 양도자산의 기준시가를 말한다.

‘기준시가 조정월수’를 적용함에 있어 양도자산의 보유기간의 월수가 기준시가 조정월수 보다 많은 경우에는 기준시가 조정월수를 당해 양도자산 보유기간의 월수로 보고, 기준시가 조정월수 및 양도자산 보유기간의 월수계산에 있어서 1월 미만의 일수는 1월로 한다.

나. 취득일이 속하는 연도의 다음연도 12. 31 이전에 양도하는 공동주택에 대하여 양도일로부터 2월이 되는 날이 속하는 월의 말일까지 새로운 기준시가가 고시되어 거주자가 아래 산식을 적용하여 「양도소득세 과세표준 확정신고」를 하는 경우의 양도당시 기준시가의 계산 방식은 ‘취득당시 공동주택 기준시가 + {(새로운 공동주택 기준시가 - 취득당시 공동주택 기준시가) × (양도자산 보

유기간 월수 ÷ 기준시가 조정월수)’가 된다.

위 산식중 기준시가 조정월수라 함은 취득당시의 기준시가 결정일부터 새로운 기준시가 결정일 전일까지의 월수를 말한다.

다. 취득일이 속하는 연도의 다음연도 12. 31 이후에 양도하는 공동주택의 양도당시의 공동주택 기준시가는 취득당시의 공동주택 기준시가를 동일하게 적용한다.

6. 토지를 먼저 취득한 공동주택의 기준시가 계산

토지를 먼저 취득하고 건물은 나중에 취득한 경우로서 1996. 1. 1 이후에 양도한 공동주택의 취득당시 기준시가는 ‘① 건물 취득당시의 공동주택 기준시가 - ② 건물 취득당시와 토지 취득당시의 토지가액 차이’가 된다.

위 산식에서 ①의 ‘건물 취득당시의 공동주택 기준시가’라 함은 ‘최초고시 공동주택 기준시가 × (건물 취득당시의 토지 · 건물 기준시가 합계액 ÷ 최초고시당시의 토지 · 건물 기준시가 합계액)’을 말하며, ②의 ‘건물 취득당시와 토지 취

득당시의 토지가액 차이'라 함은 '건물 취득당시의 토지 기준시가-토지 취득당시의 토지 기준시가'를 말한다.

IV. 공동주택중 연립주택에 대한 기준시가 적용방법

1. 적용대상

국세청장이 지정한 지역(2000. 7. 1부터 전국으로 확대)내의 전용면적이 165㎡ 이상인 모든 연립주택에 대하여 적용된다. 다만, 같은 단지내에 전용면적이 165㎡ 이상인 연립주택이 있는 경우와 한 단지가 100세대 이상인 경우에는 전용면적이 165㎡ 미만인 경우도 포함한다.

2. 일반원칙

가. 1996. 7. 1 이후 연립주택의 부속토지와 건물의 가액을 일괄 평가하여 고시한 재산에 대하여는 '앞에서 설명한 공동주택중 아파트에 대한 기준시가 적용방법'을 적용한다.

이 경우 소득세법시행령 제164조 제6항의 규정에 의하여 취득당시의 기준시가를 산정함에 있어서 종전에 국세청장이 건물 가액만을 고시한 경우에도 그

가액에 불구하고 연립주택의 부속토지와 건물의 가액을 일괄 평가하여 고시한 가액을 '국세청장이 당해 자산에 대하여 최초로 고시한 기준시가'로 적용한다.

나. 연립주택의 건물 가액만을 토지와 구분 평가하여 고시한 경우로서(1996. 7. 1 이후에는 연립주택의 부속토지와 건물의 가액을 일괄 평가하여 고시하였음) 양도 또는 상속 및 증여일자가 1996. 6. 30 이전인 경우에는 건물에 대한 공동주택 기준시가와 이에 부수되는 토지에 대한 기준시가를 다음과 같이 각각 계산하여 이를 합한 가액으로 당해 연립주택을 평가한다.

건물에 대하여는 공동주택 기준시가액표상의 동별, 연립주택별로 산정한 공동주택 기준시가를 적용한다.

기준시가 계산 산식은 '양도, 취득 또는 상속개시 및 증여당시의 동별, 연립주택별로 산정한 m²당 공동주택 기준시가에 건물면적(건축물 관리대상상 면적이며 공유면적을 포함한다)을 곱하여 계산한다.

건물에 부수되는 토지에 대하여는 '토지에 대한 기준시가 적용방법'에 의하여 산정한 가액을 적용한다.

3. 연립주택의 건물가액만을 구분하여 고시한 경우로서 취득당시 기준시가

연립주택의 건물가액만을 구분 평가하여 고시한 경우로서 양도당시에는 공동주택 기준시가가 고시되어 있으나, 취득당시에는 공동주택 기준시가가 고시되지 아니한 연립주택을 1994. 1. 1 이후에 양도하는 경우 취득당시 공동주택의 기준시가 산정방법에는 다음의 두 가지가 있다.

가. 취득당시와 최초고시당시의 건물시가표준액이 다른 경우 취득당시 기준시가는 ‘최초고시 공동주택 기준시가×(취득당시 건물 시가표준액÷공동주택 기준시가 최초고시당시의 건물 시가표준액)’이 된다.

나. 취득당시와 최초고시당시의 건물시가표준액이 같은 경우 취득당시 기준시가는 ‘최초고시 공동주택 기준시가 계산 산식은 ‘최초고시 공동주택 기준시가×(취득당시 건물 시가표준액÷(취득당시 건물시가표준액+(취득당시 건물시가표준액-전기 건물시가표준액)×(취득일부터 최초 고시일까지 보유기간 월수

÷건물시가표준액 조정월수))’가 된다.

4. 연립주택의 양도·취득당시 기준시가가 동일한 경우 양도당시의 기준시가

연립주택의 건물가액만을 구분 평가하여 고시한 경우로서 보유기간중 새로운 공동주택 기준시가가 고시되지 아니함으로써 양도·취득당시의 공동주택 기준시가가 동일한 경우의 양도당시 공동주택 기준시가 계산방법은 ‘취득당시 공동주택 기준시가+(취득당시 공동주택 기준시가-전기 공동주택 기준시가)×(양도자산 보유기간 월수÷기준시가 조정월수)’가 된다.

V. 토지에 대한 기준시가 적용방법

1. 일반원칙

토지에 대한 기준시가는 양도, 취득 또는 상속개시 및 증여당시의 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 개별공시지가를 적용한다. 다만, 개별공시지가가 없는 토지는 납세지 관할 세무서장이 당해 토지와 지목·이용상황 등

지가형성 요인이 유사한 인근토지의 개별공시지가를 기준으로 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률 제10조 제2항의 규정에 의한 비교표에 의하여 평가한 금액으로 하고, 지가가 급등하는 지역으로서 국세청장이 지정한 지역의 토지는 배율방법에 의하여 평가한 가액을 적용한다.

2. 1990. 8. 31이전에 취득한 토지의 기준시가

양도당시에는 토지 기준시가가 고시되어 있으나, 취득당시에는 토지 기준시가가 고시되지 아니한 경우로서 1990. 8. 31 이전에 취득한 토지에 대한 취득당시 기준시가 계산 산식은 '1990. 1. 1 기준 개별공시지가×[취득당시 시가표준액÷{(1990. 8. 30 현재 시가표준액 + 직전 결정된 시가표준액)÷2}]'가 된다.

위 산식 중 분모의 가액은 1990. 8. 30 현재의 시가표준액을 초과하지 못하며, 1990. 8. 30 직전에 결정된 시가표준액과 취득일 직전에 결정된 시가표준액이 동일한 경우로서 1990. 1. 1을 기준으로 한 개별공시지가에 곱하는 비율이 100분의 100을 초과하는 경우에는 그

초과하는 부분은 이를 없는 것으로 한다.

직전에 결정된 시가표준액'이라 함은 1989. 12. 31 현재의 과세시가표준액을 말한다. 다만, 1990. 1. 1 이후 1990. 8. 29 이전에 과세시가표준액이 수시 조정된 경우에는 당해 최종 조정일의 전일의 과세시가표준액을 말한다.

3. 양도·취득당시의 기준시가가 동일한 경우 양도당시 토지기준시가의 계산

보유기간중 새로운 토지 기준시가가 고시되지 아니함으로써 양도·취득당시의 토지 기준시가가 동일한 경우로서 1999. 5. 7이후 양도한 토지의 양도당시 토지 기준시가 계산 방식은 다음의 세 가지가 있다.

가. 취득일 속하는 연도의 다음연도 12. 31이전에 양도하는 경우로서 양도일까지 새로운 기준시가가 고시되지 아니한 경우의 양도당시 기준시가계산 산식은 '취득당시 토지 기준시가+{(취득당시 토지 기준시가-전기 토지 기준시가)×(양도자산 보유기간 월수÷기준시가 조정월수)}'가 된다.

위의 산식에 의하여 계산한 양도당시

의 기준시가가 취득당시의 기준시가보다 적은 경우에는 취득당시의 기준시가를 양도당시의 기준시가로 한다.

기준시가 조정월수라 함은 전기의 기준시가 결정일부터 취득당시의 기준시가 결정일 전일까지의 월수를 말한다.

‘기준시가 조정월수’를 적용함에 있어 양도자산의 보유기간의 월수가 기준시가 조정월수 보다 많은 경우에는 기준시가 조정월수 및 양도자산 보유기간의 월수계산에 있어서 1월 미만의 일수는 1월로 한다.

나. 취득일이 속하는 연도의 다음연도 12. 3 이전에 양도하는 경우로서 양도일로부터 2월이 되는 날이 속하는 월의 말일까지 새로운 기준시가가 고시되어 거주자가 이를 적용하여 「양도소득세 과세표준 확정신고」를 하는 경우의 양도당시 토지의 기준시가의 계산 산식은 ‘취득당시 토지 기준시가+(새로운 토지 기준시가-취득당시 토지 기준시가)×(양도자산 보유기간 월수÷기준시가 조정월수)’가 된다.

기준시가 조정월수라 함은 취득당시의 기준시가 결정일부터 새로운 기준시가 결정일 전일까지의 월수를 말한다.

다. 취득일이 속하는 연도의 다음연도 12. 31 이후에 양도하는 경우의 양도당시 토지의 기준시가는 취득당시의 토지 기준시가를 적용한다.

VI. 관할구역 또는 명칭변경시의 기준시가 적용방법

법령·지방자치조례 등에 의하여 관할지역 또는 명칭이 변경되는 지역으로서 2000. 7. 1까지 지정지역으로 고시된 지역내의 아파트 및 연립주택에 대한 기준시가는 당해 법령·지방자치단체 조례 등의 시행일로부터 그 법령·조례 등에 따라 관할구역 또는 명칭이 변경되더라도 기 고시된 기준시가를 적용한다.

VII. 주상복합건물 내의 주택에 대한 적용방법 변경

1997. 5. 1 이전에 고시된 주상복합건물 내의 주택에 대한 지정지역 및 기준시가는 1998. 7. 1부터 아파트에 대한 지정지역 및 기준시가로 변경하여 고시하였으므로 이를 적용하여야 한다. ☞